संख्या-23/2015-1132/94-स्टा0नि0-2-15-700(287)/2015

प्रेषक

अनिल कुमार
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन अनुभाग-2 लखनऊ दिनांक 15 सितम्बर 2015

विषय:- जनपदों की सर्किल दरों में वास्तविक बाजार मूल्य से अधिक निर्धारण के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के संबंध में शासन के संज्ञान में विभिन्न स्तरों से यह आ रहा है कि जनपदों में प्रवृत्त सर्किल दरें कहीं-कहीं क्षेत्र में वास्तव में प्रचलित बाजार मूल्य से अधिक हो गयी है। ऐसी स्थिति में उन क्षेत्रों में जन-सामान्य के लिए भूमि का क्रय विक्रय लगभग असंभव प्राय हो जा रहा है।

2. उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में आपके संज्ञान में यह लाना समीचीन है कि आयकर अधिनियम, 1961 की 43(CA) में वित्त अधिनियम, 2013 में निम्न व्यवस्था की गयी है:-

Special provision for full value of consideration for transfer of assets other than capital assets in certain cases.

''43CA. *(1) Where the consideration received or accruing as a result of the transfer by an assessee of an asset (other than a capital asset), being land or building or both, is less than the value adopted or assessed or assessable by any authority of a State Government for the purpose of payment of stamp duty in respect of such transfer, the value so adopted or assessed or assessable shall, for the purposes of computing profits*

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

and gains from transfer of such asset, be deemed to be the full value of the consideration received or accruing as a result of such transfer.

(2) The provisions of sub-section (2) and sub-section (3) of section 50C shall, so far as may be, apply in relation to determination of the value adopted or assessed or assessable under sub-section (1).

(3) Where the date of agreement fixing the value of consideration for transfer of the asset and the date of registration of such transfer of asset are not the same, the value referred to in sub-section (1) may be taken as the value assessable by any authority of a State Government for the purpose of payment of stamp duty in respect of such transfer on the date of the agreement.

(4) The provisions of sub-section (3) shall apply only in a case where the amount of consideration or a part thereof has been received by any mode other than cash on or before the date of agreement for transfer of the asset."

3. उपरोक्त संशोधन के फलस्वरूप क्रेता एवं विक्रेता पर आयकर की देयता प्रतिफल के स्थान पर स्टाम्प शुल्क के लिए नियत मूल्यांकन पर की जा रही है ऐसी स्थिति में वास्तविक प्रतिफल से अधिक मूल्य पर क्रेता एवं विक्रेता आयकर अथवा कैपिटल गेन्स टैक्स की देयता बन रही है, जिसके परिप्रेक्ष्य में संपत्ति का अंतरण एवं तत्संबंधी विलेख का निबंधन व्यावहारिक रूप से बिल्कुल ही संभव नहीं है। इस स्थिति में जहॉ एक ओर जन-सामान्य को अत्यंत कठिनाई हो रही है, वहीं राज्य सरकार के राजस्व की क्षति भी हो रही है।

4. उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में आपसे अनुरोध है कि कृपया किसी भी क्षेत्र में, किसी भी स्तर पर किसी स्थल के सर्किल दर बाजार मूल्य से कहीं अधिक होने का तथ्य संज्ञान में लाये जाने पर गंभीरता से परीक्षण कर लिया जाए। इसके लिए विगत वर्षों में उसमें हुए विक्रय पत्रों में निहित प्रतिफल के ऑकड़ों, बाजार का सर्वेक्षण इत्यादि कराकर सम्यक् निर्णय लिया जाए।

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

5. आपका ध्यान उत्तर प्रदेश सम्पत्ति मूल्यांकन (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2013 के स्पष्टीकरण-1, की ओर भी आकृष्ट करना समीचीन है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि **''अचल सम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण का तात्पर्य केवल दरों में वृद्धि करना ही नहीं है बल्कि ऐसे स्थानों पर जहाँ प्रचलित दर से अधिक दर नियत कर दिया गया है, उसे कम करना भी है।''**

अत: आपसे अनुरोध है कि कृपया किसी क्षेत्र में सर्किल दर के बाजार दरों से अधिक होने का तथ्य संज्ञान में लाए जाने पर उसका युक्तियुक्त परीक्षण करते हुए आवश्यकता पड़ने पर सर्किल दर को कम करते हुए इस प्रकार संशोधित किया जा सकता है कि सर्किल दर वास्तव में बाजार दर का सही-सही निरूपण करें तथा बाजार दर से अधिक न हो।

भवदीय

(अनिल कुमार)
प्रमुख सचिव।

<u>संख्या एवं दिनांक उपरोक्तानुसार</u>

प्रतिलिपि- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1- महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश लखनऊ/इलाहाबाद।
2- समस्त सहायक महानिरीक्षक निबन्धन उत्तर प्रदेश।
3- समस्त उप-महानिरीक्षक निबंधन उत्तर प्रदेश।

(सुधीन्द्र कुमार)
उप सचिव।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasan desh.up.nic.in